



Wyrok WSA: wyjaśniamy mylne wnioski

2016-03-25

W związku z artykułami prasowymi „Deweloperzy wygrali z miastem. Nie muszą już płacić” autorstwa Dawida Serafina z 18 marca oraz „Kraków musi oddać deweloperom miliony przez błędną decyzję” autorstwa Agnieszki Maj z 21 marca, które się ukazały odpowiednio na portalu Onet.pl oraz w Dzienniku Polskim Kronice Krakowskiej, Wydział Skarbu Miasta uzupełnia informacje dotyczące wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego oraz wyjaśnia mylne wnioski zawarte w tych tekstach.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wyrokiem z 17 marca 2016 r. sygn. akt II SA/Kr 847/15 stwierdził co prawda nieważność zarządzenia nr 739/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z 7 kwietnia 2009 r. w sprawie zmiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa położonych na terenie miasta Krakowa, ale podstawą tego rozstrzygnięcia było zakwestionowanie przyjętego trybu oświadczenia woli Prezydenta wyrażonej w formie zarządzenia.

Zarządzenie Nr 739/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z 7 kwietnia 2009 r. w sprawie zmiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa położonych na terenie miasta Krakowa stanowi analogiczną regulację, jak ta objęta Uchwałą Nr LX/772/08 Rady Miasta Krakowa z 17 grudnia 2008 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XV/99/03 z 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.), która dotyczy nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oddanych w użytkowanie wieczyste. Ma na celu ustalenie takich samych zasad w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa jakie obowiązują w Gminie Miejskiej Kraków.

Należy podkreślić, że prawo użytkowania wieczystego jest nie tylko prawem na rzeczy cudzej, ale również celowym, co oznacza, że użytkownik wieczysty zobowiązany jest do wykonywania tego prawa zgodnie z celem, na jaki dana nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Wprawdzie użytkownik wieczysty może swym prawem rozporządzać (np. poprzez sprzedaż), ale nabywca tego prawa przejmuje wszelkie prawa i obowiązki swojego poprzednika, w tym w szczególności konieczność wykorzystywania nieruchomości zgodnie z celem. Naruszenie bowiem tego obowiązku może stanowić podstawę do rozwiązania prawa użytkowania wieczystego.

Zarządzenie nr 739/2009 z 7 kwietnia 2009 r. daje możliwość użytkownikowi wieczystemu polubownego uregulowania kwestii zgodności zamierzonej inwestycji z celem, na jaki to prawo zostało ustanowione, poprzez zawarcie umowy dotyczącej zmiany treści prawa użytkowania wieczystego. Następuje to na wniosek użytkownika wieczystego poprzez wpłatę na rzecz Skarbu Państwa wynagrodzenia z tytułu tej zmiany, obliczanego wg stawki 25% wartości nieruchomości dla nowego celu. Brak wspomnianej zmiany i realizacja inwestycji niezgodnej z celem prawa użytkowania wieczystego stanowi podstawę wystąpienia przez właściciela nieruchomości (Skarbu Państwa lub Gminy Miejskiej Kraków) na drogę postępowania sądowego z powództwem o rozwiązanie umowy.

Trudno zgodzić się ze stwierdzeniem, że jest to, jak podano w artykule z 21 marca, „narzędzie finansowej represji” czy też „błędna decyzja”. Nieuprawniony jest również wniosek przesądzający o



**Magiczny
Kraków**

braku podstawy do pobierania wynagrodzenia z tytułu zmiany treści użytkowania wieczystego, ponieważ pomimo wyroku z 17 marca 2016 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, Skarbowi Państwa lub Gminie Miejskiej Kraków przysługuje uprawnienie do wynagrodzenia z tego tytułu. Z posiadanych informacji wynika, że po uchyleniu analogicznego zarządzenia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy (o którym wspomniano w artykule Agnieszki Maj) przy zmianach celu nalicza się stosowne wynagrodzenia.

Ponadto jak wynika z analizy prawnej uchylenie owego zarządzenia nie stanowi podstawy do zwrotu pobranych już należności.

Marta Witkowicz

Dyrektor Wydziału Skarbu Miasta